

## BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG (BAB)

---

**Projekt**                      **Umbau in 1190 Wien, Raffelspergasse 11**

**Stand**                        **16.06.2020**

---



## 01 BAUBESCHREIBUNG

### 01.01 Allgemeine technische Daten

Kanal: Alle Fäkal- und Dachwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Ein Teil des anfallenden Regenwassers wird über einen Sickerschacht auf Eigengrund versickert.

Wasser: Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz. Bei Wohnungen mit Terrassen und/oder Gärten sowie bei Balkonen wird ein eigener Wasseranschluss für die Garten- und Blumenpflege hergestellt.

Heizung und Warmwasser: Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Gaszentralheizung im Kellergeschoß und einer Solaranlage auf dem Dach. Die Kalt- und Warmwasser- bzw. Wärmemengenzählung erfolgt getrennt für jede einzelne Wohnung.

Strom: Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Wiener Netze.

Müllabfuhr: Der Platz für die Müllgefäße ist von der Rampe im Eingangsbereich der Liegenschaft zugänglich. Die Entsorgung des Mülls erfolgt durch die Magistratsabteilung 48.

### 01.02 Nutzungsübersicht

Das Objekt besteht aus 2 Häusern. Straßenseitig befindet sich die Stiege 1 und gartenseitig die Stiege 2. In beiden Stiegen gibt es oberirdisch neben dem Erdgeschoß, ein Ober- sowie ein Dachgeschoß. Die Stiege 1 sowie der Freibereich zwischen den beiden Häusern ist komplett unterkellert. Unter der Stiege 2 befindet sich ein Schlurfkeller. Es werden insgesamt 19 Wohneinheiten auf der Liegenschaft errichtet.

Erdgeschoß: Hier sind die Haupteingänge und die Brieffachanlagen untergebracht.

Gartengeschoß: Im Gartengeschoß befinden sich in der Stiege 1, zwei straßenseitig orientierte Wohnungen.

Keller: Im Untergeschoß befinden sich die technischen Nebenräume, der Heizraum, die Einlagerungsräume, der Fahrradabstellraum sowie die Garage.

Innenhof: Hier ist neben den Eigengärten auch der Kleinkinderspielplatz untergebracht.

### 01.03 Aufschließung

Die Erschließung der Anlage erfolgt direkt von der Raffelspergasse. Die Anlage ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Ebenso sind Internet- und Telefonanschlüsse im Haus vorgesehen.

### 01.04 Bauwerk-Rohbau

Die bestehenden Gebäude werden bis auf die Grundmauern entkernt und samt aller haustechnischen Leitungen neu hergestellt.

Fundierung (größtenteils Bestand): Fundamente bzw. Fundamentplatten in statisch erforderlicher Breite und Tiefe.

Außenwände (größtenteils Bestand): Bestehende Perlit-Schalsteinwände oder neu Stahlbetonwände bzw. Hochlochziegelwände, neuer Vollwärmeschutz ca. 14 cm stark.

Wohnungstrennwände: Trockenbau, bzw. tragende Bestandswände. Wo erforderlich mit ein- oder doppelseitiger Gipskartonvorsatzschale.

Zwischenwände (größtenteils neu): Nicht tragende Zwischenwände vorwiegend Trockenbau 10 cm stark.

Kellerabteile (neu): Metallständerwände

Deckenkonstruktion (größtenteils Bestand): Stahlbetonplatten, wo erforderlich mit abgehängten Decken in Gipskarton.

Dachkonstruktion (größtenteils neu): Steil- bzw. Walmdach in Leichtbau (Stahlrahmen mit Holzausfachung). Dachdeckung Aluminium. Wärmedämmung gemäß Bauphysik.

Kamin (neu): Für die Gaszentrale wird ein Kamin errichtet. Es werden für die Wohnungen keine Kamine ausgeführt.

Kellerwände (größtenteils neu): Stahlbetonwände

Loggien, Balkone, Terrassen (neu): Stahlbetonmassivplatten, teilweise thermisch vom Gebäude getrennt.

Wärmeisolierung, Schallschutz (neu): Mindestens gemäß der bei der Bewilligung gültigen Bauordnung.

Fassaden (neu): Vollwärmeschutzsystem, Silikatputz in Standardfarbe.

### 01.05 Bauwerk-Technik

Aufzug: Personenaufzüge, Fabrikat Heißenberger oder gleichwertig, barrierefrei, Haltestellen vom Untergeschoß bis ins Dachgeschoß.

Garagenzu- und -ausfahrt: Erfolgt über die Rampe im nördlichen Teil der Liegenschaft direkt über die Raffelspergergasse.

Heizung: Die Wärmeversorgung erfolgt aus der Gaszentralheizung im Kellergeschoß. Zählung durch elektronische Wärmemengen-

zähler einzeln für jede Wohnung. Dimensionierung lt. Heizlastberechnung nach Ö-NORM.

Warmwasser: Zentrale Warmwasseraufbereitung in der Heizzentrale plus Solaranlage auf dem Dach. Die Zählung erfolgt getrennt für jede Wohnung.

Lüftung: Die Entlüftung der Sanitärräume erfolgt mittels Einzelraumabluftventilatoren. Wenn die Sanitärräume über öffnbare Fenster verfügen, erfolgt die Belüftung über das Fenster.

### 01.06 Allgemeinbereiche und Außenanlagen

Hauseingangsportal: Alu-Konstruktion, eloxiert oder pulverbeschichtet, Standardfarbe, Isolier-Verglasung, Gegensprechanlage mit Videofunktion.

Brieffachanlage: Briefkästen mit Briefschlitz, eingebunden in die Schließanlage.

Schließanlage: Zentralsperranlage gemäß Schließplan.

Allgemeine Türen, Brandschutztüren: Die Türen in den Allgemeinbereichen werden in Stahl ausgeführt.

Stiegenhäuser: Stahlbetonlaufplatten, schalltechnisch entkoppelt oder schwimmend gelagert, keramischer Belag oder beschichtet, Untersichten gemalt bzw. Sichtbeton.

Geländer Treppen: Stahlgeländer mit Flachstahl- oder Rundstahlfüllung

Dachaufstieg, Rauchfangkehrerstege: Dachaufstiege als Rauchfangkehrerzugang und Rauchfangkehrerstege werden nach Erfordernis bzw. Vorschrift errichtet.

Klimapodeste: Die Klimageräte werden teilweise auf den Allgemeinflächen der Dächer

aufgestellt. Hierfür werden Stahlpodeste auf den Dächern errichtet.

Gehsteig und Überfahrt: Ausführung gemäß Behördenvorschrift.

Innenhof: Kleinkinderspielplatz (gem. Behördenvorschrift) mit Fallschutzmatten bzw. Rindenmulch.

## 02 AUSSTATTUNG

### 02.01 Innenverkleidung

Bodenbeläge: Beläge entsprechend den Verkaufsplänen:

- Parkett: Fertigparkett, Fabrikat Weitzer, WP 4100 Eiche Kaschmir lebhaft, gefast, gebürstet
- Fliesen: Bäder und WC keramischer Belag ca. 60 x 60 cm.
- Betonplatten ca. 40 x 40 cm bei Terrassen, Loggien und Balkonen

Wandoberflächen:

- Wohnräume: Geputzt oder gespachtelt, weiß gemalt.
- Bad und WC: Keramischer Belag ca. 60 x 60 cm, Restflächen mit weißer Wandfarbe, gemäß Fliesenplan. Isolieranstrich im Spritzbereich bzw. Feuchtigkeitsabdichtung.
- Verputz: Gipsmaschinenputz bzw. Spachtelung, ausgenommen Wände welche zusätzlich mit Gipskartonplatten beplankt sind (z.B.: Wohnungstrennwände).

Deckenuntersichten:

- Deckenuntersichten sichtbar: Bestandsdecken gespachtelt und weiß gemalt.
- Abgehängte Decken: Gipskartondecken in Bereichen, in welchen Installationsleitungen verdeckt geführt werden (z.B. in Vorräumen, Bädern, WC's, Gängen zu

Nassräumen u. tlw. Abstellräumen und Küchen) bzw. wo bauphysikalisch notwendig.

### 02.02 Ausbauteile innen

Innentüren: Türhöhe 2,20 m, stumpf einschlagend. Holzumfassungszargen, lackiert. Beschichtete glatte Türblätter, ca. 40 mm stark, Standardfarbe, Standardbeschläge.

### 02.03 Ausbauteile außen

Wohnungseingangstüren: Klimakategorie II, einbruchhemmend RC3 mit Mehrfachverriegelung, EI<sub>230</sub>-C-SM Türen, Oberfläche Türblatt beschichtet, Standardfarbe

Fenster, Terrassen- und Balkontüren: Holz-Alufenster, ausgebildet als Drehflügel, Drehkipplügel bzw. Hebe-Schiebetüren. Verglasung laut Bauphysik, U-Wert Fenster ca. 1,00 W/m<sup>2</sup>K.

Sonnenschutz:

- Bei vertikalen Fenstern: außenliegender Raffstore, elektrische Bedienung
- Bei Dachflächenfenster: außenliegende Markisette, elektrische Bedienung

Fensterbänke:

- Außen: Aluminiumsohlbänke pulverbeschichtet, Standardfarbe.
- Innen: Werzalit oder gleichwertig, Standardfarbe.

Geländer Balkone u. Terrassen: Stahlgeländer mit Flachstahlfüllung verzinkt und pulverbeschichtet bei Stiege 1 hofseitig und Stiege 2 komplett. Unten eingespanntes Nurglasgeländer wird straßenseitig bei Stiege 1 ausgeführt. Bei Stiege 2 wird im Dachgeschoß auf den östlich und westlich

orientierten Terrassen ebenfalls ein Glasgeländer ausgeführt.

## 02.04 Einrichtungsgegenstände

### Waschtisch:

- Handwaschbecken: Fabrikat Villeroy & Boch Collaro
- Armatur: Fabrikat Hansgrohe Talis S Standarmatur
- Waschtischunterschrank: Villeroy & Boch Collaro

### Badewanne:

- Rechteckeinbauwanne: Fabrikat Villeroy & Boch, Modell Oberon bzw. O.novo.
- In Bädern die eine Badewanne und eine Dusche haben wird das Modell O.novo verbaut
- In Bädern die nur eine Badewanne haben wird das Modell Oberon verbaut
- Armatur: Fabrikat Hansgrohe, Talis S, Einhebel-Wannenmischer, Unterputz mit Umschalter.
- Handbrause: Halter mit integriertem Schlauchanschluss, Fabrikat Hansgrohe Porter'E, Brause Raindance Select S 120 3jet, Schlauch Isiflex 1600mm.
- Kopfbrause: Fabrikat Hansgrohe Raindance S 240 Air 1jet, Brausearm 390mm.

### Dusche:

- Dusche im Gefälle verfließt
- Duschrinne: verfließt, Fabrikat Geberit, Modell Cleanline 20.
- Armatur: Fabrikat Hansgrohe, Talis S, Einhebel-Wannenmischer, Unterputz mit Umschalter.
- Handbrause: Halter mit integriertem Schlauchanschluss, Fabrikat Hansgrohe Porter'E, Brause Raindance

Select S 120 3jet, Schlauch Isiflex 1600mm.

- Kopfbrause: Fabrikat Hansgrohe Raindance S 240 Air 1jet, Brausearm 390mm.
- Duschtrennwände Nurglassystem nach Maßanfertigung

Waschmaschinenanschluss: Waschmaschinenanschluss als Unterputz-Einheit mit Abdeckung und zusätzlicher Absperrung. Situierung des Anschlusses lt. Plänen.

### WC-Ausstattung:

- Schale: Fabrikat Laufen Pro Flachspüler
- Sitz: Fabrikat Laufen mit Absenkautomatik.
- Drückerplatte: Fabrikat Geberit Sigma 01 weiß.
- Handwaschbecken: Fabrikat Villeroy & Boch Avento
- Armatur: Fabrikat Hansgrohe Talis S Standarmatur.

Steckdosen, Lichtschalter u. -auslässe: Flächenprogramm, weiß, Standardfarbe, Fabrikat Efapel Logus 90 oder gleichwertig. Die Situierungen sind den jeweiligen Haus-technik-Verkaufsplänen zu entnehmen.

Verteilerkasten: Unterputz, Stromkreisaufteilung lt. Vorschriften.

Türklingel: Videogegensprechanlage und Türklingel im Vorraum Fabrikat Urmet Dialog video oder gleichwertig, Klingeltaster im Treppenhaus neben der Wohnungseingangstüre.

Telefon, Telekabel, TV: Leerverrohrungen für Telefon-, TV- und Internetanschluss in jeder Wohnung.

Heizung: Wärmeabgabe erfolgt durch Fußbodenheizung, wohnungsweise geregelt.

Handtuchheizkörper in den Bädern, Fabrikat Koralex, Modell Classic-E oder gleichwertig.

Heizungssteuerung: Die Steuerung der Heizung erfolgt über die Wohnungsstation, Fabrikat Vogel&Noot Raumthermostat digital oder gleichwertig. Es erfolgt keine raumweise Steuerung der Heizung.

Smart Home System: Über das Smart-Home-System können die Beleuchtung, die Beschattung, die Heizung sowie die Klimageräte gesteuert werden.

Lüftung: Mechanische Entlüftung der innen liegenden Bäder und WC's mittels Ventilatoren, Fabrikat Wernig, Type silent eco oder gleichwertig. Die Steuerung erfolgt im WC über das Deckenlicht mit Nachlaufrelais. Im Bad wird der Lüfter über einen Feuchtefühler aktiviert.

Kühlung: Die Aufenthaltsräume (Wohnzimmer und Schlafzimmer) der Wohnungen werden mittels Split-Kühlgeräten gekühlt. Die Außengeräte werden auf den Allgemeinteilen der Dächer und in der Tiefgarage situiert. Der Kühleffekt gegenüber der Außentemperatur beträgt, abhängig von inneren Lasten, ca. 4-5°C.

### 03 GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend der, zum Zeitpunkt der letztgültigen Bewilligung gültigen Ö-NORMEN für den bautechnischen Bereich. Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch gleichwertige oder höherwertigere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, noch möglich.